
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA

Peperiksaan Semester Pertama
Sidang Akademik 2004/2005

Oktober 2004

RMK 336 – Penilaian

Masa: 3 jam

Sila pastikan bahawa kertas peperiksaan ini mengandungi **LIMA** muka surat yang tercetak sebelum anda memulakan peperiksaan ini.

Jawab **LIMA** soalan sahaja: **DUA** soalan dari **BAHAGIAN A**, **DUA** soalan dari **BAHAGIAN B** dan **SATU** soalan dari mana-mana Bahagian.

BAHAGIAN A

1. (a) Dengan mengemukakan contoh, bincangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah perumahan.

(10 markah)

- (b) Seorang pelabur berhak untuk menerima RM10,000 di akhir setiap tahun untuk tempoh 3 tahun. Jika diandaikan kadar pulangan ialah 10% setahun, nasihatkan jumlah yang dia patut tawarkan/bayar pada masa sekarang untuk pelaburan tersebut.

(5 markah)

- (c) Encik Ahmad melaburkan RM18,000 setahun selama 12 tahun. Jika kadar pulangan yang diharapkan ialah sebanyak 9% setahun, nasihatkan Encik Ahmad berkenaan nilai pelaburannya di akhir tempoh 12 tahun tersebut.

(5 markah)

2. (a) Ciri utama harta tanah perbandingan adalah '*ia mestilah serupa atau hampir serupa dengan harta tanah yang hendak dinilai*'. Bincangkan perkara-perkara yang perlu diambilkira dalam memilih harta tanah perbandingan.

(10 markah)

- (b) Nilai pasaran perlu ditentukan ke atas sederet rumah- rumah teres di Pekan Sure Jatuh untuk tujuan kadaran. Lima buah rumah di antaranya pernah dipindahmilik terdahulu sebanyak \$120,000 seunit antara bulan Julai 2001 hingga Jun 2004. Kajian pasaran yang dibuat menunjukkan purata kejatuhan harga di antara tahun 2001 hingga penghujung tahun 2004 sebanyak 20%; iaitu antara 2001-2002 jatuh 25%, antara 2002 - 2003 jatuh 20% dan antara 2003 - 2004 jatuh 15%. Dengan memberikan alasan-alasan yang munasabah, anggarkan nilai seunit rumah tersebut pada masa kini.

(10 markah)

- 3 -

3. Pemaju AIN sedang menimbangkan sekeping tanah berkeluasan 4 ekar yang terletak di zon perdagangan utama Bandaraya Maju Jaya. Pembangunan yang dirancang di atas tanah tersebut ialah sebuah kompleks pejabat berkeluasan 8,000 meter persegi.

Satu kajian pasaran telah dilaksanakan dan didapati :-

- (a) Nilai pasaran bagi tanah yang serupa di kawasan berhampiran ialah RM1,750,000 seekar.
- (b) Sewa pasaran bagi lot-lot pejabat di kawasan sekitar ialah RM200/bulan semeter persegi
- (c) Kadar pulangan bagi harta tanah yang serupa ialah 7% setahun

Lain-lain maklumat yang diperolehi daripada para perunding:

- (i) Kos untuk memperoleh tapak iaitu duti setem, yuran agen dan peguam ialah 5% dari harga tapak;
- (ii) Tempoh untuk memperoleh tapak, proses kelulusan perancangan dan pra-kontrak ialah 6 bulan;
- (iii) Daripada pelan reka bentuk, ruang yang boleh disewakan ialah 85% daripada keluasan kompleks pejabat;
- (iv) Kos awalan – RM120,000;
- (v) Kos bangunan - RM 950 semeter persegi;
- (vi) Yuran peguam RM80,000;
- (vii) Yuran iktisas pada kos bangunan dengan pecahan;
 - Arkitek – 5%
 - Jurutera Struktur – 2%
 - Jurukur Bahan – 1.5%
 - Jurutera Mekanikal dan Elektrik – 0.5%
- (viii) Kos pemasaran dan promosi 5% daripada nilai modal.

- 4 -

- (ix) Tempoh pembinaan ialah selama 12 bulan;
- (x) Faedah atas pinjaman diandaikan separuh daripada kos pembinaan (iaitu kos awalan, kos bangunan, yuran peguam dan iktisas), pada kadar 8.25% setahun di sepanjang tempoh pembinaan;
- (xi) Bangunan tersebut hanya boleh disewakan 6 bulan selepas ia siap dibina.

Dengan menggunakan Kaedah Residual Tradisional nasihatkan Pemaju AIN berkenaan:

- (a) Nilai Modal Pembangunan kompleks pejabat tersebut (3 markah)
- (b) Nilai Kos Pembangunan (8 markah)
- (c) Keuntungan Pembangunan (3 markah)
- (d) % Untung atas Nilai Modal (3 markah)
- (e) % Untung atas Kos Pembangunan (3 markah)

BAHAGIAN B

4. (a) Sebuah muzium di Bandar Mana Ada perlu dianggarkan nilai sewaannya untuk tujuan penentuan cukai kadaran. Kos membina bangunan serupa hari ini ialah RM7.2 juta dan kadar susut nilai adalah berasaskan garisan lurus. Muzium ini dianggarkan mempunyai $\frac{5}{8}$ lagi baki hayatnya. Tapak yang sama boleh dibeli dengan harga RM200,000 dua tahun lepas. Kadar pertumbuhan untuk beberapa tahun kebelakangan ini ialah 3% setahun. Andainya kadar pulangan ialah 5% setiap tahun, anggarkan nilai sewaan untuk muzium ini.

(10 markah)

- 5 -

(b) Berikan takrifan ungkapan-ungkapan berikut:-

- (i) Nilai Tahunan
- (ii) Tarikh Penilaian dalam Akta Pengambilan Balik Tanah
- (iii) Kos Keluaran Tahunan
- (iv) Kadar Pulangan Dalaman.

(10 markah)

5. (a) En. Ragu menyarankan kepada anda bahawa nilai sewaan kedai-kedainya boleh ditentukan dengan menganggarkan keuntungan tahunan yang diperolehi dari perniagaan itu, atau cara lain, dengan menganggarkan kos membangunkan kedai yang sama dan memperuntukkan 10% dari angka ini sebagai nilai sewaan.

Berikan pandangan anda tentang saranan En. Ragu dan cadangan untuk kaedah yang terbaik untuk masalah ini.

(10 markah)

- (b) Bincangkan kepentingan Akta Cukai Keuntungan Harta Tanah kepada iklim pelaburan harta tanah di Malaysia masa kini.

(10 markah)

6. Syarikat Yakin Bina mempunyai 2 projek yang saling bergantung untuk dipilih. Setiap satunya berlanjutan selama 3 dan 4 tahun. Syarikat ini mampu melaksanakan kedua-dua projek ini. Kos modal dicampur dengan lain-lain faktor tambahan masa kini ialah 10%. Jika Syarikat memilih Projek X maka aliran tunai Projek Y ialah aliran 1; tetapi jika *Projek Y sahaja* dipilih maka aliran tunainya ialah aliran 2. Aliran tunai bersih untuk setiap projek adalah seperti berikut :-

	Projek X	Projek Y Aliran 1	Projek Y Aliran 2
Modal	\$ (1,000.00)	\$(2,000.00)	\$(2,000.00)
Tahun 1	\$ 400.00	\$ 500.00	\$ 500.00
Tahun 2	\$ 500.00	\$ 800.00	\$ 800.00
Tahun 3	\$ 200.00	\$ 1,000.00	\$ 1,200.00
Tahun 4	\$ -	\$ 1,000.00	\$ 600.00

Buat pengiraan untuk mendapatkan kadar pulangan dalaman dan nilai kini bersih serta beri saranan projek atau projek-projek yang perlu dilaksanakan berdasarkan pengiraan yang dibuat.

(20 markah)